

مسکن اجتماعی و عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (نمونه موردی: اسلامشهر)

محسن سقایی¹، احمد موذنی²، امیر ثنائی راد³

چکیده

در دهه های اخیر بدنبال تغییرات عمده سیاسی، اقتصادی و اجتماعی، شهرها گسترش یافته و پیامدهایی همچون کمبود مسکن و زمین مناسب توسعه شهری بروز نموده است. از اینرو توجه دولت همواره به پروژه های مسکن بوده است. یکی از این پروژه ها؛ مسکن اجتماعی است که توسط دولت برای اقشار کم درآمد طراحی شده بود. بنابراین هدف پژوهش حاضر بررسی وضعیت مسکن اجتماعی در شهرستان اسلامشهر و عوامل مؤثر بر آن می باشد. جامعه آماری این تحقیق سرپرستان خانوارهای واحدهای مسکونی اجتماعی شهرستان اسلامشهر (2258 نفر) می باشد که با استفاده از فرمول کوکران نمونه ای به حجم 330 نفر از بین آنها به روش نمونه گیری تصادفی انتخاب گردیده و با ابزار پرسشنامه مورد مطالعه قرار گرفته اند. ضریب آلفای کرونباخ به منظور تشخیص پایایی پرسشنامه ها محاسبه گردیده است که در این پژوهش بیش از 0/78 درصد می باشد که حاکی از مناسب بودن ابزار پژوهش بوده است. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل های آماری نشان می دهد که مساکن اجتماعی شهرستان اسلامشهر در هر چهار شاخص ویژگیهای ساخت داخلی، امنیت، شرایط زیست محیطی و دسترسی به خدمات شهری شرایط مطلوبی ندارند. نهایتاً با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری مشخص گردید که شاخص خدمات شهری با بار عاملی 0/81 بیشترین اهمیت را در مساکن اجتماعی داشته است. واژگان کلیدی: مسکن اجتماعی، ساخت داخلی، امنیت، شرایط زیست محیطی، خدمات شهری، شهرستان اسلامشهر.

1. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، ایران.

2. استادیار گروه علوم اجتماعی دانشگاه پیام نور، ایران.

3. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، ایران.

مقدمه

امروزه مسکن از مفهوم تک‌ساحتی خویش دور شده و عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آنها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (Golubchikov & Badyina, 2012: 271).

مفهوم مسکن اجتماعی که بعضاً با عناوین دیگری چون مسکن دولتی، عمومی یا مسکن قابل استطاعت هم شناخته می‌شود، در کشورهای صنعتی شده اروپایی در ابتدای قرن بیستم ظهور کرد و رشد نمود (Lund, 2011: 48). مسکن اجتماعی دارای تاریخچه‌ای به نسبت طولانی در اروپای غربی است که به رغم گوناگونی فراوان در تجارب عملی، مفاهیم پایه‌ای آن براساس فلسفه و ریشه‌هایی مشترک شکل گرفته است. مسکن اجتماعی از ابتدا تنها راه حلی ساده برای برآوردن نیاز مسکن اقشار آسیب‌پذیر و محروم نبود، بلکه در عین حال ابزار مناسبی برای مواجه شدن با مسائل اجتماعی و اقتصادی جامعه مدرن آن روزگار اروپا به حساب می‌آمد (Malpass, 2008: 3). فراگیری ایده مسکن اجتماعی و دستورالعمل‌ها و قوانین مربوط به آن تا بعد از جنگ جهانی اول رواج پیدا نکرد. بعد از جنگ جهانی اول همزمان با شکل‌گیری نظام رفاه اجتماعی، دولت‌های محلی و شهرداری‌ها متعهد به فراهم آوردن مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد شدند (Ronald & Lee, 2012: 114).

توسعه شهرنشینی و ایجاد شهرک‌های مسکونی طی دهه‌های اخیر رشد چشم‌گیری داشته است. مطابق آمار بخش جمعیت سازمان ملل، نرخ جمعیت شهرنشین جهان در سال ۲۰۰۸ از مرز ۵۰ درصد نیز گذشته است. در کشور ما نیز بدنبال تغییرات عمده سیاسی، اقتصادی و اجتماعی شهرها گسترش یافته و پیامدهایی همچون کمبود مسکن و زمین مناسب توسعه شهری بروز نموده و خود سبب گشت که اهمیت زمین شهری و برنامه ریزی کاربری اراضی بیشتر نمایان شود (اینالو، ۱۳۸۰، ۱۲). در عین حال تاکنون سیاست‌های زمین شهری، عموماً از سیاست‌های نظام اقتصادی و اجتماعی حاکم کشور نشأت گرفته و شهر بستر عمده سیاست‌های اجتماعی دولت بوده است. تأمین مسکن و سرپناه در اولویت برنامه ریزی‌های کلان و انتظارات بخش قابل توجهی از خانوارهای شهری بوده است. داشتن مسکن مناسب که به حق مسکن تعبیر می‌شود همواره چالشی تأثیرگذار در طول زندگی افراد جامعه بوده است. از اینرو توجه دولت همواره به پروژه‌های مسکن بوده است. یکی از این پروژه‌ها؛ مسکن اجتماعی است که توسط دولت برای اقشار کم‌درآمد طراحی شده بود. رویه این پروژه‌ها در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و اکولوژیک سیستم شهری را دچار تغییراتی ساخته است. توجه به هر یک از این ویژگی‌ها در برنامه ریزی تأمین مسکن امری ضروری است.

نیاز جامعه به مسکن ارزان قیمت از موضوعات مهم در تدوین سیاست‌های توسعه و تصمیم‌گیری‌های نظام برنامه ریزی است. این نوع نگرش به برنامه ریزی، مقامات محلی را موظف به تأمین زمین کافی برای توسعه نواحی مسکونی در طرح‌های شهری می‌کند (عبدیان، ۱۳۸۹، ۳). در واقع هدف اصلی از این کار حصول اطمینانی است به تأمین زمین کافی برای رفع نیازهای مسکونی جامعه که ترکیبی از انواع مختلف نیاز به سرپناه از طریق ساخت خانه‌های جدید و یا تخریب و مرمت واحدهای مسکونی قدیمی را در بر دارد. برنامه ریزی برای توسعه متوازن جوامع و به منظور اجتناب از پیامدهای منفی اجتماعی ناشی از محرومیت و عدم دسترسی به سرپناه مناسب، تأمین طیف وسیعی از نیازهای مسکن را مد نظر قرار می‌دهد. بنابراین توجه به مسکن ارزان قیمت از عناصر اصلی و کاربردی شهری می‌باشد و باید در سیاستگذاری‌های شهری مورد توجه قرار گیرد.

برخی از مشکلات مسکن مربوط به گروه‌های کم‌درآمد در شهرها عبارتند از:

• برخی خانواده‌ها امکان انتخاب قابل توجهی در بازار مسکن دارند در حالی که تعداد زیادی نیز از این حق محروم هستند.

• خانواده‌های جوان کمتر قادر به خرید مسکن هستند.

• سالمندان و معلولین گزینه‌های محدودی برای مالکیت دارند.

• درآمد پایین و خانوارها به شدت امنیت در سکونت را کاهش می‌دهد و این مشکل خود عوارض و پیامدهای دیگری به دنبال دارد (Balchin, 1996: 48).

در این پژوهش به بررسی مسکن اجتماعی در ابعاد و شاخص‌های Balchin, 1996: 48 دیگری به دنبال دارد مختلف پرداخته شده است و وضعیت مسکن اجتماعی در اسلامشهر مورد واکاوی قرار گرفته است. با توجه به تفاسیر فوق اهداف پژوهش حاضر بدین گونه می‌باشد:

- بررسی ویژگی‌های مسکن اجتماعی در اسلامشهر
- ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن اجتماعی اسلامشهر
- بررسی رضایتمندی افراد کم درآمد از دریافت این نوع مسکن
- شناخت جامع از ابعاد مسکن اجتماعی همچون ساخت داخلی، امنیت و..

درباره موضوع مسکن و خصوصاً مسکن گروه‌های کم درآمد و فقیر تحقیقاتی انجام شده است که در ادامه به آنها پرداخته شده است.

وینسنت و جوزف (۲۰۰۱) نقش سیاست‌گذاری‌های مسکن، دسترسی به زمین، زیرساخت‌های مسکن، مقررات ساخت، مصالح ساختمانی و صنایع مرتبط با مسکن را با تأکید بر افزایش نقش بخش خصوصی بررسی کرده است و به این نتیجه رسیدند که بخش خصوصی می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در ثبات بازار مسکن ایفا کند.

هازرمایر (۲۰۰۱) در پژوهشی تحت عنوان مسکن برای فقیران به ارزیابی سیاست‌های دولت در راستای مسکن برای گروه‌های فقیر جامعه پرداخته است و به این نتیجه رسید که تغییر در سیاست‌های مسکن توسط دولت، نیازهای فقیرترین قشر جامعه را نادیده گرفته است.

سیلینگ و فییس (۲۰۰۶) تحلیل‌های کیفی استطاعت مسکن را برای درک چگونگی برداشت مستأجران کم درآمد به کار برده‌اند. آنها دریافتند که هر چند هزینه یکی از معیارهای اساسی است، رفع نیازها یا ترجیحات ساکنان و مکان و مجاورت به خدمات و تسهیلات برای بسیاری از خانوارها اولویت دارد؛ مطالعه آنها مشخص می‌کند که علاوه بر فاکتورهای صرفاً اقتصادی، مجموعه‌ای از ویژگی‌ها نیز بر درک خانوارها از استطاعت تأثیرگذار است.

هوانگ و هو (۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان ارزیابی رضایتمندی سکونتی در مسکن عمومی، اذعان داشتند که محیط محله‌ای، تسهیلات عمومی و مشخصات واحد مسکونی، از عوامل اصلی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی در چین به شمار می‌روند.

صرامی (۱۳۷۷) در پژوهشی به بررسی تأمین مسکن برای کم درآمدها به وسیله تعاونی‌ها پرداخته است. در این پژوهش وی مطمئن‌ترین و بهترین شیوه برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد را تعاونی‌های مسکن می‌داند.

احمدی (۱۳۸۴) به بررسی نقش و جایگاه دولت در تأمین مسکن پرداخته است. شناسایی گروه هدف و اولویت دادن به آنها و کاهش فشار تورمی بر این قشر (کم درآمدها) از راهکارها و نتایج این تحقیق می‌باشد.

دربانی (۱۳۸۴) در پژوهشی تحت عنوان طراحی مجموعه مسکونی با رویکرد توسعه پایدار به این نتیجه رسیده است که حفظ منابع طبیعی، عدم آلودگی محیط زیست، مصرف حداقل انرژی‌های فسیلی و هم‌زیستی با شرایط طبیعی و اقلیمی از طریق تدابیر معماری و شهرسازی از موارد مهم در طراحی و ساخت مجتمع‌های زیستی بوده و باید مورد توجه توسط طراحان و مجریان قرار گیرد.

زیاری و همکاران (۱۳۸۹) در پژوهشی با عنوان بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه های کم درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان) به این نتیجه رسیدند که وضعیت مسکن در گروه های کم درآمد از سال ۷۵ به بعد در حال بدتر شدن است و عدم توانایی تامین مسکن مناسب از دهک های ۲ و ۳ به سمت دهک های ۴ و ۵ نیز کشیده شده است.

مسعودی راد و همکاران (۱۳۹۴) در تحقیقی تحت عنوان سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران به این نتیجه رسیدند که سیاست های دولتی تأمین مسکن متأثر از نگاه کمی به مسکن بوده و این وضعیت کاهش میزان موفقیت این گونه واحدهای مسکونی را در پی داشته است. بر اساس نتایج گفته شده و با توجه به ادبیات نظری موجود، مسکن استیجاری (به عنوان یکی از گونه‌های مسکن اجتماعی)، نتوانسته است با تأمین صرف ابعاد اقتصادی و کمی، نیاز حقیقی ساکنان را برآورده کند.

در خصوص موضوع فوق سئوالات عبارتند از:

۱- دریافت مسکن اجتماعی تا چه میزان توانسته است رضایتمندی افراد گروه کم درآمد را بدست آورد؟

۲- کدام عوامل بر مسکن اجتماعی در اسلامشهر اثرگذارند؟

روش تحقیق و متغیرهای تحقیق مورد استفاده در این پژوهش به شرح زیر است:

پژوهش حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی می‌باشد و روش جمع‌آوری اطلاعات ترکیبی از روش‌های اسنادی و میدانی می‌باشد. جمعیت ساکن در مسکن اجتماعی شهرستان اسلامشهر براساس داده های سالنامه آماری ۱۳۹۵ استان تهران برابر با ۸۹۰۰ نفر است که شامل ۲۲۵۸ خانوار می‌باشد. بنابراین سرپرستان خانوارهای واحدهای مسکونی اجتماعی شهرستان اسلامشهر جامعه آماری تحقیق حاضر را در بر می‌گیرد.

در این پژوهش برای انتخاب نمونه از روش نمونه برداری ساده و تصادفی استفاده شده است. در همین راستا برای دستیابی به حجم منطقی از فرمول کوکران استفاده گردید (حافظ نیا، ۱۳۸۹: ۱۲۴) که حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۳۲۹ نمونه تعیین و در نهایت ۳۳۰ پرسشنامه تهیه گردید. اطلاعات اولیه در مورد منطقه با مراجعه به سازمان های مربوطه انجام گرفته است سپس با مراجعه حضوری در منطقه مورد مطالعه با استفاده از پرسشنامه، داده ها گردآوری گردیده است. در این پژوهش با توجه به مطالعات کتابخانه ای و چارچوب مفهومی پژوهش؛ متغیرهای تحقیق در غالب چهار بعد ساخت داخلی مسکن، امنیت، هماهنگی با محیط زیست و دسترسی به خدمات شهری مورد شناسایی و بررسی قرار گرفته اند. در جدول (۱) متغیرهای پژوهش نشان داده شده است.

جدول ۱: متغیرها و مؤلفه های پژوهش

مؤلفه	گویه
ویژگیهای ساخت داخلی مسکن اجتماعی	نورگیری ساختمان
	تهویه ساختمان
	سیستم گرمایشی
	سیستم سرمایشی
	فضای پذیرایی
	فضای سرویس بهداشتی
	وضعیت اتاق ها
امنیت	الگو و فرم ساخت مسکن
	میزان روشنایی محله
	خدمات امنیتی و انتظامی
	عدم نگرانی بابت خالی گذاشتن منزل

وضعیت زیست محیطی	دفع زیاله
	آلودگی هوا و صوتی
	سیستم فاضلاب
خدمات شهری	دسترسی به حمل و نقل عمومی
	دسترسی به مراکز آموزشی
	دسترسی به فضای باز و پارک
	دسترسی به مراکز تفریحی
	دسترسی به مراکز بهداشتی
	دسترسی به مراکز خرید

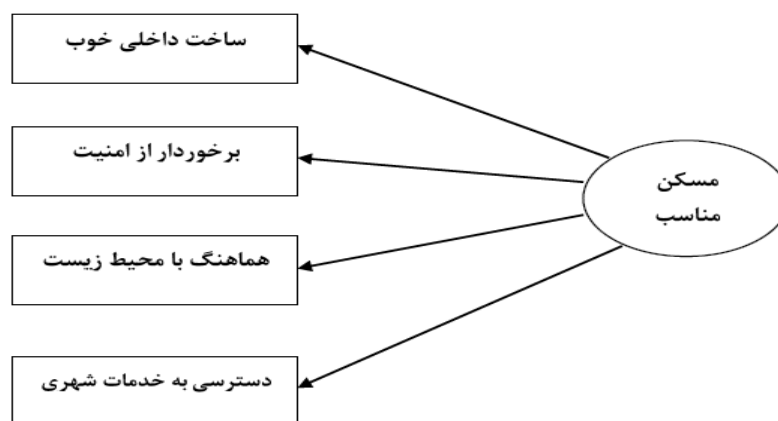
مأخذ: یافته های تحقیق

تعاریف و مبانی نظری پژوهش به شرح زیر است :

مسکن اجتماعی: عمدتاً براساس اهداف اجتماعی و نیز حداقل های قابل قبول و پایین تر استانداردهای الگوی مصرف تولید می شود. این واحدها به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار می شوند(عبدی، مهدیزادگان، کردی، ۱۳۹۰: ۱۵۵).

مسکن مناسب مسکنی است که نه تنها نیاز به سرپناه خانواده را برآورده می سازد، بلکه تأثیرات منفی جانبی نه برای افراد و نه برای اجتماع دارد. اثرات جانبی هم شامل مواردی مانند تولید امراض جسمانی و انواع بیماری های روحی در اثر نبود امکانات می شود و هم مواردی مانند ایجاد زمینه های بروز جرم و بزهکاری را دربر می گیرد. بر این اساس نیاز مسکن تا زمانی که یک خانواده به اسکان مناسب و درخور (نه سرپناه) دسترسی نداشته باشد، تأمین نشده باقی خواهد ماند(Moulaert, 2014: 73). بطور کلی مسکن واژه ای عربی و ریشه آن سکن است. مفهوم این واژه آرام گرفتن بعد از حرکت است و شاید این مناسب ترین تعریف لفظی این واژه باشد زیرا همه انسانها پس از تلاش و کوشش و حرکت روزانه، خانه یا همان مسکن را محل آرام و استراحت خود قرار می دهند. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را در بر می گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط را شامل می گردد(مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷). به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سر پناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کنندگان آن فراهم باشد.(knapp, 1982: 35). مسکن به مثابه واحد تسهیلات فیزیکی یا به عنوان کالایی اقتصادی و پر دوام است که نقش اجتماعی یا جمعی نیز دارد (Bourne, 1981: 14) و افزون بر اینها مشتمل بر رفع نیازهای مالی، به عنوان نمایش مقام و وضعیت اقتصادی- اجتماعی افراد نیز هست(Cater and Trevor, 1989: 38). مسکن در عین حال عامل اصلی جامعه پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده ای دارد(Short, 2006: 199). مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چند بعدی(زیاری، ۱۳۸۹، ۲)، که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، مالی، روان شناختی و پزشکی است (Cullingworth, 1997: 166). در بسیاری از موارد مهمترین عامل تأثیر گذار بر میزان رضایت فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است(Westaway, 2006: 187). بنا به دیدگاه لوکوربوزیه، هر دو وجه نیازهای جسمی و روحی انسان باید با سازمان دهی فضایی مسکن پاسخ داده شود(Yagi, 1987: 18). مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نا مطلوب منجر

به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماریها، بی بندوباریها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد (Rangwala, 1998: 62). عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک شناختی، آب و هوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیر گذارند (Sendich, 2006: 185). بنابراین مسکن مناسب مسکنی است که دارای ساخت داخلی خوب، امنیت مناسب، هماهنگی با محیط زیست و به خدمات شهری دسترسی داشته باشد. شکل (۱)



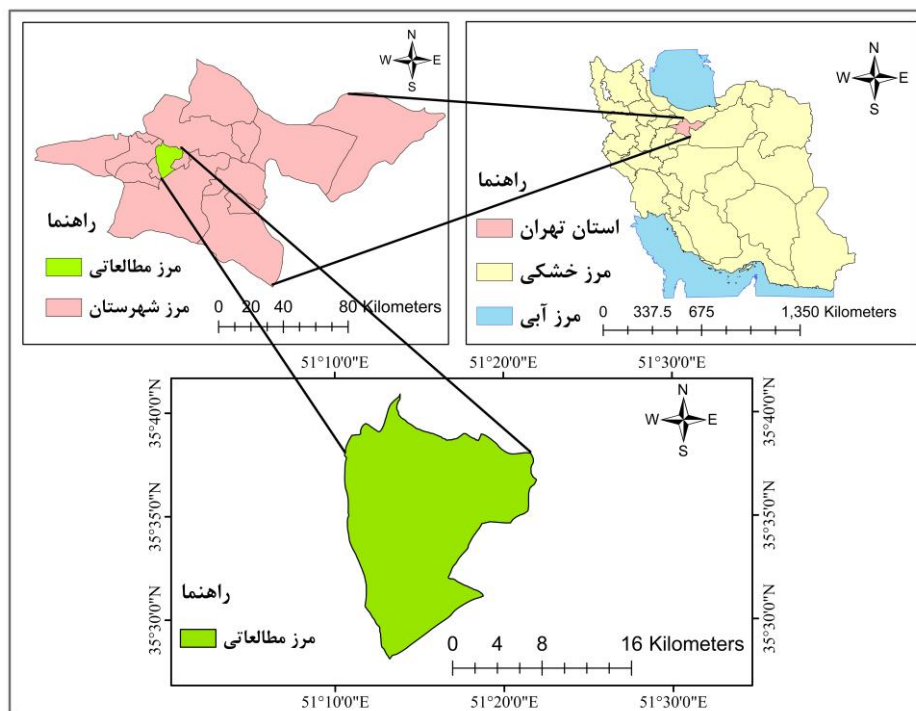
شکل ۱: مدل نظری مسکن مناسب

قلمرو پژوهش

شهرستان اسلامشهر یکی از شهرهای استان تهران، در جنوب غربی شهر تهران بر سر راه ارتباطی تهران- ساوه قرار گرفته و از طریق بزرگراههای قدیم و جدید تهران- ساوه و همچنین راه آهن تهران به جنوب کشور و سایر استانهای همجوار ارتباط دارد. لزوم ارائه خدمات به جمعیت نسبتاً زیادی که در این شهرستان ساکن هستند و برنامه ریزی در جهت توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی آن باعث شد در سال ۱۳۷۳ از سوی وزارت کشور جمهوری اسلامی به عنوان یکی از شهرستانهای تابعه استان تهران اعلام شود. وسعت شهرستان در حدود ۲۴۵ کیلومتر مربع است که از نظر مختصات جغرافیایی در ۵۱ درجه و ۱۰ دقیقه طول شمالی تا ۳۰،۲۲،۵۱ و در عرض شرقی ۳۰،۴۲،۳۴ تا ۳۰،۲۷،۳۵ از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته است (سالنامه آماری استان تهران، ۱۳۹۵). بخش اعظم رشد اسلامشهر مرهون عوامل منطقه ای مانند توسعه صنایع در محور تهران- کرج، بهبود زیرساختهای ارتباطی و حمل و نقل در محور تهران- ساوه، غالب شدن ایده تمرکز زدایی از تهران و ظهور نهادها و مؤسسات هم پیوند آن و البته ساختن سد بر روی رودخانه کرج بوده است.

اسلامشهر تا پیش از انقلاب ماهیتی یکپارچه نداشت و متشکل از چندین آبادی به مرکزیت قاسم آبادی شاهی در جوار جادهی تهران- ساوه بود. اما مقایسه ی آمار در دهه های بعد از ۱۳۶۵ خبر از ظهور پدیده ای به نام "حاشیه ی حاشیه" می دهد. هنگامی که اسلامشهر از آبادی ای نسبتاً کوچک به نام قاسم آباد به شهری ۲۰۰ هزار نفری تبدیل می شود، آرام آرام درون چرخه ی شهری شدن منطقه مادر شهری تهران جذب و به جزئی از چرخ دنده های این فرآیند تبدیل می شود. اما آنچه در این سالیان رواج یافته و به چشم می خورد ورود تعاونی های مسکن به عرصه ی بورس بازی و سوداگری زمین است. به این ترتیب یکی از بازیگران در حوزه ی بورس بازی زمین در اسلامشهر همین تعاونی های مسکن هستند که با پشتوانه های نهادی که در اختیار دارند (و از همین رو در دسته بندی های رایج، نهادهای رسمی تلقی می شوند) اراضی کم قیمت را، مثلاً در این شهرستان اراضی کشاورزی، در تملک خود در

می‌آورند و بعد از گذشت مدتی آن را با تغییر کاربری و البته ارزش افزوده به فروش می‌رسانند. فرایندی که به بازتولید غیررسمیت می‌انجامد.

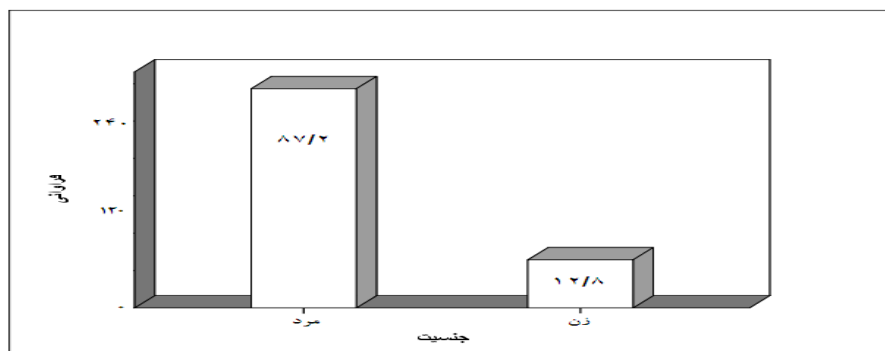


شکل ۲: موقعیت جغرافیایی شهرستان اسلامشهر

یافته های تحقیق

یافته های توصیفی

در مرحله اول پاسخگویان بر مبنای توزیع جنسی طبقه بندی گردیده اند. در شکل (۳) تعداد مردان و زنان مورد مطالعه مشخص شده اند. یافته های این شکل مشخص می‌کند که تعداد زنان ۴۲ نفر، و تعداد مردان ۲۸۸ نفر بوده است. بنابراین حدود ۸۷٪ از نمونه مطالعاتی تحقیق را مردان تشکیل می‌دهند.



شکل ۳: توزیع جنسیتی پاسخگویان

یافته های جدول (۲) وضعیت سنی پاسخگویان را مشخص می‌کند که بیشتر تعداد افراد نمونه بالاتر از ۴۰ سال داشته اند. بیشترین فراوانی مشاهده شده در طبقه سنی ۴۱ تا ۵۰ سال مشاهده می‌شود. این طبقه به تنهایی حدود ۳۴ درصد

از پاسخگویان را در بر می‌گیرد. کمترین رده سنی متعلق به افراد بالاتر از ۶۰ سال می‌باشد که ۶ درصد از حجم کل پاسخگویان را در بر می‌گیرند.

جدول ۲: توزیع سنی افراد مورد مطالعه

شرح	تعداد مشاهدات	درصد	درصد تجمعی	مد (نما)
۲۱ تا ۳۰ سال	۵۵	۱۶/۶	۱۶/۶	
۳۱ تا ۴۰ سال	۹۴	۲۸/۵	۴۵/۱	
۴۱ تا ۵۰ سال	۱۱۲	۳۴	۷۹/۱	۴۱ تا ۵۰ سال
۵۱ تا ۶۰ سال	۴۹	۱۴/۹	۹۴	
بالاتر از ۶۰ سال	۲۰	۶	۱۰۰	

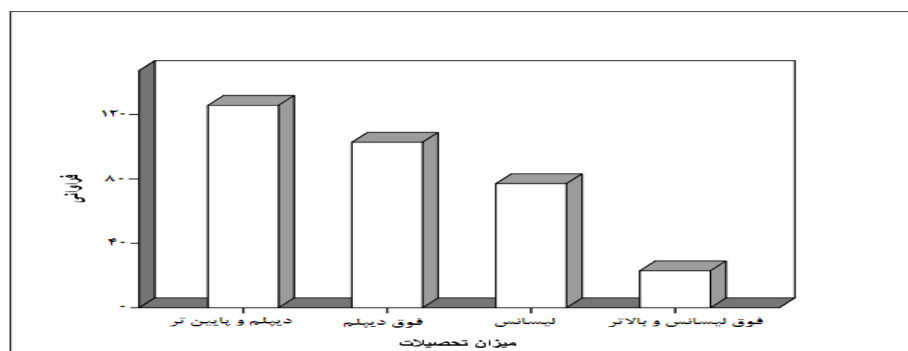
مأخذ: یافته‌های تحقیق

بر اساس اطلاعات جدول (۳) تحصیلات زیر دیپلم بیشترین فراوانی مورد مشاهده را دارند. بنابراین دارندگان مدرک تحصیلی زیر دیپلم با حدود ۳۸٪، مد نمونه مورد مطالعه را به خود اختصاص داده‌اند. پس از آنها بیشترین فراوانی مربوط به فوق دیپلم‌ها است که حدود ۳۱٪ از نمونه مورد مطالعه را در بر می‌گیرند.

جدول ۳: سطح تحصیلات پاسخگویان

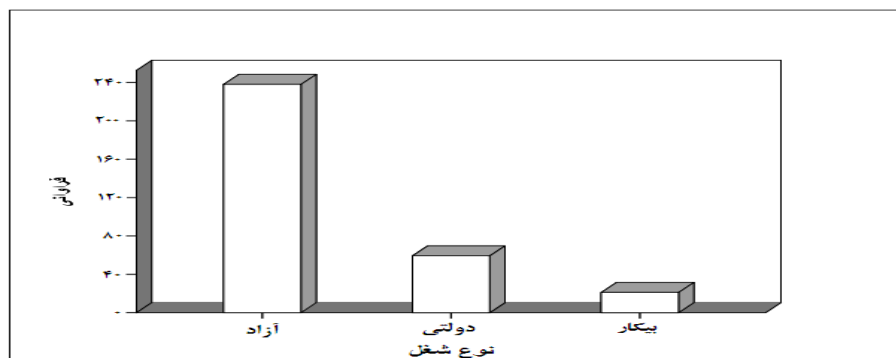
شرح	تعداد مشاهدات	درصد	درصد تجمعی	مد
دیپلم به پایین	۱۲۷	۳۸/۵	۳۸/۵	
فوق دیپلم	۱۰۲	۳۰/۹	۶۹/۴	دیپلم به پایین
لیسانس	۸۰	۲۴/۲	۹۳/۶	
فوق لیسانس و بالاتر	۲۱	۶/۴	۱۰۰	

در شکل (۴) وضعیت سواد پاسخگویان بصورتی واضح نشان داده شده است. همچنان که مشاهده می‌شود دیپلم به پایین بیشترین و فوق لیسانس و بالاتر کمترین حجم نمونه را به خود اختصاص داده‌اند.



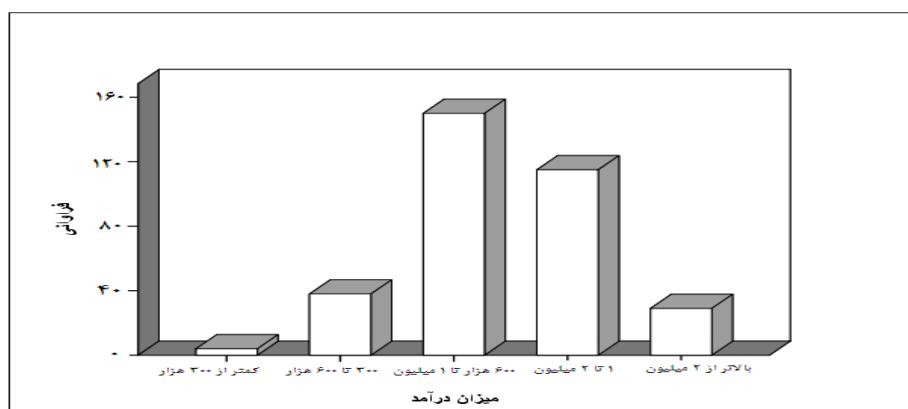
شکل ۴: توزیع وضعیت تحصیلاتی پاسخگویان

در شکل (۵) نوع شغل پاسخگویان مشخص شده است. بیشترین فراوانی در نوع شغل متعلق به مشاغل آزاد است که تعداد ۲۴۰ نفر از نمونه مورد بررسی را تشکیل می‌دهند. همچنین مشاغل دولتی ۶۸ نفر و بیکار ۲۲ نفر از پاسخگویان را تشکیل داده‌اند.



شکل ۵: نوع شغل پاسخگویان

بر این اساس اطلاعات شکل (۶) درآمد بین ۶۰۰ هزار تا یک میلیون بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده است. نیمی از نمونه‌های بررسی شده درآمدی در این طبقه قرار دارند. پس از این طبقه، گروه درآمدی ۱ تا ۲ میلیون بیشترین فراوانی را دارند.



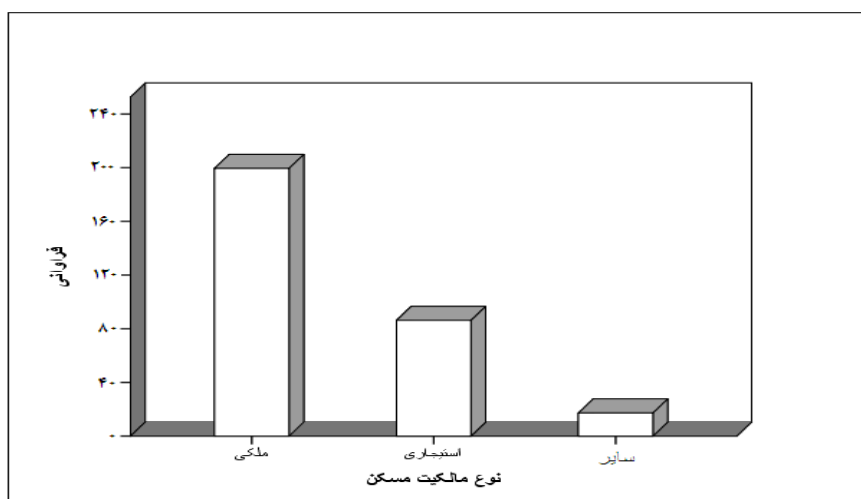
شکل ۶: وضعیت درآمدی پاسخگویان

در جدول (۴) بعد خانوار نمونه‌های بررسی شده نشان داده شده است. بیشترین فراوانی متعلق به خانوارهای با ۳ الی ۴ نفر می‌باشد. کمترین فراوانی مشاهده شده نیز متعلق به خانوارهای با بیش از ۶ نفر است.

جدول ۴: بعد خانوار پاسخگویان

مد	درصد تجمعی	درصد	تعداد مشاهدات	شرح
۳ الی ۴ نفر	۲۲/۱	۲۲/۱	۷۳	۲ نفر
	۶۹/۴	۴۳/۳	۱۴۳	۳ الی ۴ نفر
	۹۳/۶	۲۵/۵	۸۴	۵ الی ۶ نفر
	۱۰۰	۹/۱	۳۰	بیش از ۶ نفر

نوع مالکیت مسکن پاسخگویان در شکل (۷) مشخص شده است. بر طبق این شکل بیشترین حجم افراد تحت بررسی (۶۴ درصد) در مسکن ملکی خود زندگی می‌کنند، حدود ۳۱ درصد از نمونه‌های تحت بررسی در مسکن استجاری ساکن هستند و سایرین هم در مسکنی وقفی یا واگذار شده به طرق مختلف سکونت دارند که حجم بسیار اندکی (۵ درصد) را در بر می‌گیرند.



شکل ۷: نوع مالکیت مسکن پاسخگویان

در جدول (۵) وضعیت واحدهای مسکونی اجتماعی از لحاظ مساحت آنها مشخص شده است. نتایج این جدول مشخص می‌کند که اغلب واحدهای مسکن اجتماعی دارای مساحتی بین ۵۰ تا ۶۵ متر می‌باشند.

جدول ۵: مساحت مساکن اجتماعی

مد	درصد تجمعی	درصد	تعداد مشاهدات	شرح
۵۰ تا ۶۵ متر	۱۶/۱	۱۶/۱	۵۳	کمتر از ۵۰ متر
	۶۳/۱	۴۷	۱۵۵	۵۰ تا ۶۵ متر
	۹۲/۸	۲۹/۷	۹۸	۶۵ تا ۸۰ متر
	۱۰۰	۷/۲	۲۴	بالاتر از ۸۰ متر

بر طبق یافته‌های جدول (۶) که تعداد طبقات واحدهای مسکونی را نشان می‌دهد می‌توان گفت که واحدهای ۴ و ۵ طبقه بیشترین فراوانی مشاهده شده را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین پس از این واحدها، واحدهای با بیش از ۵ طبقه قرار دارند. در مجموع می‌توان گفت که بیش از ۷۰ درصد مساکن اجتماعی مورد مطالعه بیش از ۴ طبقه بوده‌اند.

جدول ۶: تعداد طبقات واحدهای مسکونی

مد	درصد تجمعی	درصد	تعداد مشاهدات	شرح
۴ تا ۵ طبقه	۱۸/۵	۱۸/۵	۶۱	۲ تا ۳ طبقه
	۷۰/۹	۵۲/۴	۱۷۳	۴ تا ۵ طبقه
	۱۰۰	۲۹/۱	۹۶	بیش از ۵ طبقه

مأخذ: یافته‌های تحقیق

یافته‌های استنباطی

در راستای بررسی ابعاد مسکن اجتماعی در محدود مورد مطالعه ابتدا تک تک نماگرها با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای ارزیابی گردیدند. در آزمون t تک نمونه‌ای فرض H_0 حاکی از برابری نماگر با عدد سه (حد متوسط) می‌باشد و

فرض H_1 حاکی از عدم برابری با حد متوسط است. در صورتی که فرض صفر رد شود باید از مقادیر حد بالا و حد پایین استفاده کرد که:

هرگاه حد بالا و پایین مثبت باشد، میانگین متغیر از حد وسط بزرگتر است.

هرگاه حد بالا و پایین منفی باشد، میانگین متغیر از حد وسط کوچکتر است.

بنابراین با استفاده از این آزمون می‌توان کلیه نماگرها را در سه سطح دسته بندی کرد (Bosshaq et al., 2012: 552). در مرحله اول نماگرهای ساخت داخلی مسکن اجتماعی مورد بررسی قرار گرفته اند. یافته های جدول (۷) نشان می‌دهد که اغلب پاسخگویان معتقدند که ساختمان از حیث نورگیری شرایط مناسبی دارد. با این حال بجز نماگر نورگیری ساختمان که در شرایط مناسبی قرار دارد؛ سایر نماگرها در شرایط مناسبی قرار نداشته اند. نماگرهای سیستم های گرمایشی و سرمایشی، فضای پذیرایی و وضعیت اتاق ها با توجه به مقدار t بدست آمده در شرایط نامناسبی قرار دارند. همچنین نماگرهای تهویه ساختمان، فضای سرویس بهداشتی و الگو و فرم ساخت مسکن در وضعیت تاحدی نامناسب می باشند

جدول ۷: بررسی نماگرهای ساخت داخلی مسکن اجتماعی

ارزیابی	Test Value = 3				مقدار t	گویه	مؤلفه
	فاصله اطمینان ۰/۹۵		اختلاف میانگین	سطح معنی داری (sig)			
	حد بالا	حد پایین					
مناسب	۰/۳۵	۰/۰۵	۰/۲۰۰	۰/۰۰۹	۲/۶۴	نورگیری ساختمان	ویژگیهای ساخت داخلی مسکن اجتماعی
تاحدی نامناسب	۰/۳۵	-۰/۰۱	۰/۱۷۰	۰/۰۷۱	۱/۸۱	تهویه ساختمان	
نامناسب	-۰/۱۴	-۰/۴۳	-۰/۲۸۵	۰/۰۰۰	-۳/۹۳	سیستم گرمایشی	
نامناسب	-۰/۱۸	-۰/۳۸	-۰/۲۸	۰/۰۰۰	-۵/۷۲	سیستم سرمایشی	
نامناسب	-۰/۰۲	-۰/۲۷	-۰/۱۴۵	۰/۰۲	-۲/۲۹	فضای پذیرایی	
تاحدی نامناسب	۰/۱۷	-۰/۱۳	۰/۰۲۰	۰/۷۸۹	۰/۲۶۸	فضای سرویس بهداشتی	
نامناسب	-۱/۰۹	-۱/۳۵	-۱/۲۲۰	۰/۰۰۰	-۱۷/۹۷	وضعیت اتاق ها	
تاحدی نامناسب	۰/۰۷	-۰/۲۳	-۰/۰۸۰	۰/۲۸۶	-۱/۰۶	الگو و فرم ساخت مسکن	

مأخذ: یافته های تحقیق

در جدول (۸) به بررسی نماگرهای امنیت در مسکن اجتماعی اسلامشهر پرداخته شده است. یافته ها حاکی از این است که از مجموع سه نماگر مورد ارزیابی در باب امنیت، دو مورد در شرایط نامناسبی قرار گرفته اند. میزان روشنایی محله یکی از متغیرهایی است که مقدار آماره t آن برابر با $۱۰/۵۹-$ می باشد که نشان از نامناسب بودن وضعیت این نماگر از دیدگاه خانوارها داشته است. نگرانی بابت خالی گذاشتن منزل یکی دیگر از متغیرهایی است که وضعیت نامطلوبی داشته است .

جدول ۸: بررسی نماگرهای امنیت در مساکن اجتماعی

ارزیابی	Test Value = 3				مقدار t	گویه	مولفه
	فاصله اطمینان ۰/۹۵		اختلاف میانگین	سطح معنی‌داری (sig)			
	حد بالا	حد پایین					
نامناسب	-۰/۵۱	-۰/۷۵	-۰/۶۳۰	۰/۰۰۰	-۱۰/۵۹	میزان روشنایی محله	آلودگی
تاحدی نامناسب	۰/۴۷	-۰/۳۴	۰/۰۶۵	۰/۷۵	۰/۳۱	خدمات امنیتی و انتظامی	
نامناسب	-۰/۲۰	-۰/۴۳	۰/۳۱۸	۰/۰۰۰	-۵/۳۷	عدم نگرانی بابت خالی گذاشتن منزل	

مأخذ: یافته‌های تحقیق

در بررسی وضعیت زیست محیطی مساکن اجتماعی اسلامشهر سه نماگر مورد ارزیابی قرار گرفتند. یافته‌های جدول (۹) نشان می‌دهد که مساکن اجتماعی مورد مطالعه از حیث سیستم‌های فاضلاب شرایط نامناسبی دارند. همچنین دو نماگر دفع زباله و آلودگی‌های صوتی و هوا با توجه به اینکه مقدار Sig آنها بزرگتر از ۰/۰۵ است، در شرایط تاحدی نامناسب قرار گرفته‌اند. نزدیکی واحدها به یکدیگر و وجود دیوارهای نازک که براحتی سر و صدا را منعکس می‌کنند از معایب این واحدها هستند.

جدول ۹: بررسی وضعیت زیست محیطی مساکن اجتماعی

ارزیابی	Test Value = 3				مقدار t	گویه	مولفه
	فاصله اطمینان ۰/۹۵		اختلاف میانگین	سطح معنی‌داری (sig)			
	حد بالا	حد پایین					
تاحدی نامناسب	۰/۱۰	-۰/۲۲	-۰/۰۶	۰/۴۷	-۰/۷۲	دفع زباله	وضعیت زیست محیطی
تاحدی نامناسب	۰/۰۰	-۰/۲۱	-۰/۱۰	۰/۰۶	-۱/۸۴	آلودگی هوا و صوتی	
نامناسب	-۰/۲۳	-۰/۵۸	-۰/۴۱	۰/۰۰۰	-۴/۶۹	سیستم فاضلاب	

مأخذ: یافته‌های تحقیق

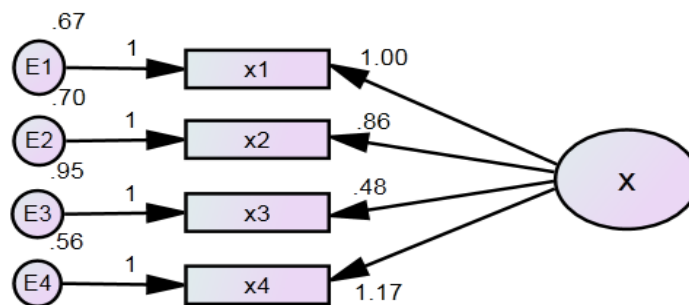
نتایج جدول (۱۰) نشان می‌دهد که وضعیت خدمات شهری در مساکن اجتماعی مورد مطالعه در هیچ کدام از نماگرهای بررسی شده وضعیت مناسبی نداشته‌اند. نماگرهای دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به فضای باز و پارک و دسترسی به مراکز تفریحی در شرایط نامناسبی قرار گرفته‌اند. مسئله دیگری که به دوری از این مراکز دامن می‌زند دسترسی نسبتاً نامناسب به حمل و نقل عمومی است. سایر نماگرها از جمله دسترسی به مراکز بهداشتی و مراکز خرید نیز در وضعیت تاحدی نامناسب قرار دارند که لازم است تمهیدات مناسبی در راستای دسترسی بهتر ساکنین به این مراکز صورت گیرد.

جدول ۱۰: بررسی وضعیت خدمات شهری در مسکن اجتماعی

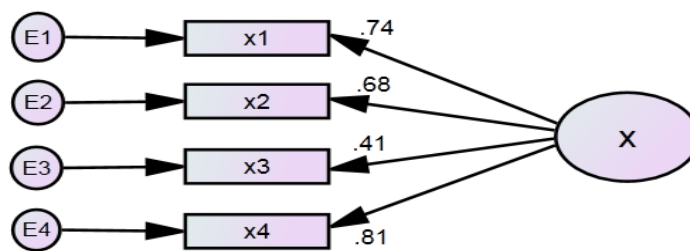
ارزیابی	Test Value = 3				مقدار t	گویه	مولفه
	فاصله اطمینان ۰/۹۵		اختلاف میانگین	سطح معنی‌داری (sig)			
	حد بالا	حد پایین					
تأحدی نامناسب	۰/۰۵	-۰/۱۳	-۰/۰۳	۰/۴۲	-۰/۸۰	دسترسی به حمل و نقل عمومی	مسکن اجتماعی
نامناسب	-۰/۵۹	-۰/۷۹	۰/۶۹۲	۰/۰۰۰	-۱۳/۶۳	دسترسی به مراکز آموزشی	
نامناسب	-۰/۱۸	-۰/۳۸	-۰/۲۸	۰/۰۰۰	-۵/۸۱	دسترسی به فضای باز و پارک	
نامناسب	-۰/۱۶	-۰/۸۳	-۰/۷۲۳	۰/۰۰۰	-۱۲/۷۸	دسترسی به مراکز تفریحی	
تأحدی نامناسب	۰/۲۲	-۰/۰۸	۰/۰۶۷	۰/۳۷	۰/۸۸۶	دسترسی به مراکز بهداشتی	
تأحدی نامناسب	۰/۱۷	-۰/۰۳	۰/۰۷	۰/۱۷	۱/۳۵	دسترسی به مراکز خرید	

مأخذ: یافته های تحقیق

در ادامه با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری به بررسی شاخص های تبیین کننده مسکن اجتماعی پرداخته شده است. بدین ترتیب برای اینکه مشخص شود که بین شاخص های تبیین کننده مسکن اجتماعی تفاوتی از حیث اهمیت وجود دارد یا خیر؟ با توجه به ماهیت موضوع پژوهش و شاخص های مورد نظر از مدل تک عاملی تأییدی مرتبه اول استفاده گردید. مدل های تک عاملی مرتبه اول مدل هایی هستند که تنها از چند متغیر مشاهده پذیر (شاخص) و یک متغیر پنهان تشکیل شده اند (بسحاق، ۱۳۹۴: ۱۲۵). با توجه به تفاسیر مطرح شده در اولین گام اقدام به طراحی مدل پژوهش گردید. در این مدل، X نشان دهنده متغیر پنهان مسکن اجتماعی است. در شکل (۸) مدل پژوهش با ضرایب غیراستاندارد نشان داده شده است. همچنین در شکل (۹) مدل مسکن اجتماعی با ضرایب استاندارد شده نشان داده شده است. یافته های این مدل ها حاکی از این است که شاخص خدمات شهری (x4) با بار عاملی ۰/۸۱ بیشترین اهمیت را در مسکن اجتماعی داشته است. پس از این، شاخص ویژگیهای ساخت داخلی مسکن (x1) با بار عاملی ۰/۷۴ در مرتبه دوم قرار دارد. شاخص امنیت (x2) با بار عاملی ۰/۶۸ در رتبه سوم از حیث اهمیت قرار گرفته است. نهایتاً شاخص وضعیت زیست محیطی مسکن اجتماعی (x3) با بار عاملی ۰/۴۱ در رتبه بعدی می باشد.



شکل ۸: مدل مسکن اجتماعی با ضرایب غیراستاندارد



شکل ۹: مدل مسکن اجتماعی با ضرایب استاندارد

جهت مشخص شدن معنی دار بودن بارهای عاملی از جدول (۱۱) استفاده گردیده است. برآوردهای غیراستاندارد مدل مسکن اجتماعی نشان می‌دهد که مقدار p کلیه شاخص‌های پژوهش کمتر از $0/05$ است. بنابراین کلیه شاخص‌های فوق معنی دار است.

جدول ۱۱: برآوردهای غیر استاندارد مدل عاملی مسکن اجتماعی همراه با سطح معنی داری

متغیرها	Estimate	S.E.	C.R.	P
مسکن اجتماعی <--- ویژگیهای ساخت داخلی	۱/۰۰۰			
مسکن اجتماعی <--- امنیت	۰/۸۶۰	۰/۰۸۵	۱۰/۰۹۷	۰/۰۰۰
مسکن اجتماعی <--- شرایط زیست محیطی	۰/۴۸۳	۰/۰۷۷	۶/۲۶۱	۰/۰۰۰
مسکن اجتماعی <--- خدمات شهری	۱/۱۷۲	۰/۱۰۹	۱۰/۷۰۶	۰/۰۰۰

مأخذ: یافته‌های تحقیق

شاخص‌های اصلی برازش مدل نشان می‌دهند که داده‌های پژوهش نماینده خوبی برای مدل پژوهش می‌باشد و مدل مسکن اجتماعی دارای برازش خوبی است. مقدار P آزمون خی دو برابر با $0/314$ است که نشان از مناسب بودن داده‌های پژوهش دارد. همچنین دیگر شاخص مهم یعنی $RMSEA$ برابر $0/023$ است که مناسب بودن مدل فوق را تأیید می‌کند. در واقع چهار مؤلفه ویژگیهای ساخت داخلی، امنیت، شرایط زیست محیطی و دسترسی به خدمات شهری به خوبی توانسته اند عوامل مؤثر بر مسکن اجتماعی را تبیین کنند. (جدول (۱۲))

جدول ۱۲: شاخص‌های اصلی برازش مدل پژوهش

شاخص	نمرات
Chi-square	۲/۳۱۷
Probability level	۰/۳۱۴
DF	۲
CMIN/DF	۱/۱۵۹
GFI	۰/۹۹۶
AGFI	۰/۹۸۱
NFI	۰/۹۹۲
RFI	۰/۹۷۷
IFI	۰/۹۹۹
TLI	۰/۹۹۷
CFI	۰/۹۹۹
RMSEA	۰/۰۲۳

مأخذ: یافته‌های تحقیق

نتیجه‌گیری

در این تحقیق به بررسی مسکن اجتماعی در گروه کم درآمد شهرستان اسلامشهر پرداخته شده است و سعی گردیده که تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و میزان رضایت آنها از این واحدها مورد ارزیابی و تحلیل قرار گیرد. یافته‌های حاصل از آزمون t تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که مساکن اجتماعی در اسلامشهر شرایط مناسبی ندارند. (در هر چهار شاخص ویژگیهای ساخت داخلی، امنیت، شرایط زیست محیطی و دسترسی به خدمات شهری شرایط مطلوبی در این مساکن وجود ندارد) و به نظر می‌رسد مشکل مسکن گروه‌های کم درآمد با ارائه مساکن اجتماعی بهبود نیافته است. این یافته‌ها منطبق بر بخشی از نتایج تحقیق مسعودی راد و همکاران (۱۳۹۴) می‌باشد. در ادامه با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری سهم هر یک از این شاخص‌ها در تبیین کیفیت مسکن اجتماعی مشخص گردید. یافته‌های این مدل حاکی از این است که شاخص دسترسی به خدمات شهری با بار عاملی ۰/۸۱ بیشترین اهمیت را در کیفیت مساکن اجتماعی داشته است. پس از این شاخص، شاخص ویژگیهای ساخت داخلی مساکن با بار عاملی ۰/۷۴ در مرتبه دوم قرار دارد. شاخص امنیت با بار عاملی ۰/۶۸ در رتبه سوم از حیث اهمیت قرار گرفته است. همچنین شاخص وضعیت زیست محیطی مساکن اجتماعی با بار عاملی ۰/۴۱ در رتبه بعدی می‌باشد. این یافته‌ها منطبق با بخشی از یافته‌های سیلینگ و فییس (۲۰۰۶) و هوانگ و هو (۲۰۱۵) می‌باشد. شاخص‌های اصلی برازش مدل نشان می‌دهند که داده‌های پژوهش نماینده خوبی برای مدل پژوهش می‌باشد و مدل مسکن اجتماعی دارای برازش خوبی است.

پیشنهادات

پیشنهاد می‌شود در برنامه ریزی‌های آتی مسکن اجتماعی و همین‌طور در تلاش برای افزایش کارایی مسکن اجتماعی، ابعاد چهارگانه مسکن به‌طور هم‌زمان مدنظر قرار گیرند، زیرا پس از گذشت سال‌ها از ساخت این واحدهای مسکونی، این مناطق به یکی از پر مسئله‌ترین محلات شهری از نظر مشکلات اجتماعی، فروش مواد مخدر و اعتیاد به آن، وقوع بزهکاری‌های اجتماعی، ناهنجاری‌های اخلاقی، امنیت پایین برای زنان و کودکان و ... بدل شده‌اند.

شرایط، گفته شده میزان امنیت اجتماعی این گونه واحدهای مسکونی را به شدت کاهش داده است. حضور گروه‌های کاهش دهنده منزلت اجتماعی، خود به کاهش قیمت این مساکن انجامیده و متناسب با آن اجاره‌بهای این مناطق پایین آمده و وضعیت را بغرنج‌تر کرده است. به همین سبب هرگونه تلاش برای بهبود شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی می‌تواند در افزایش کارایی مسکن و کیفیت زندگی ساکنان بسیار مؤثر باشد. موارد زیر نیز به عنوان پیشنهادهایی برای بهبود شرایط این مساکن اجتماعی ارائه گردیده است.

- بهبود وضعیت خدمات رسانی و سطح دسترسی به مراکز خدماتی در اسلامشهر
- توسعه سیستم حمل و نقل عمومی و دسترسی بهتر به مرکز شهر و مرکز خرید.
- توجه به ابعاد زیست محیطی این نوع از مساکن همچون سیستم‌های مناسب دفع فاضلاب و زباله در شهرستان اسلامشهر
- احداث کیوسک‌های نیروی انتظامی در مجاورت واحدهای مساکن اجتماعی شهرستان اسلامشهر برای تأمین بیشتر امنیت.

منابع

- ۱- احمدی، سید وحید ۱۳۸۴، بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن، مجله روند، شماره ۴۶، صص ۶۶-۴۱.
- ۲- اینانلو، علی ۱۳۸۰، تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- ۳- بسحاق، محمدرضا، ۱۳۹۴، مدل سازی معادلات ساختاری در علوم انسانی، انتشارات جامعه شناسان، تهران.
- ۴- حافظ نیا، محمدرضا ۱۳۸۹، مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت (تجدید نظر اساسی با اضافات)، چاپ هفدهم
- ۵- دریانی، مهدی، ۱۳۸۴، مسکن پایدار (طراحی مجموعه مسکونی با رویکرد توسعه پایدار)، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته مهندسی معماری، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی قزوین.
- ۶- زیاری، کرامت الله، پرهیز، فریاد، مهدنژاد، حافظ، اشتری، حسن، ارزیابی مسکن گروههای درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)، مجله تحقیقات جغرافیایی، شماره ۷۴، صص ۲۱-۱۳۸۴.
- ۷- سالنامه آماری استان تهران، (۱۳۹۵).
- ۸- صرامی، حسین ۱۳۷۷، تامین مسکن برای کم درآمدها به وسیله تعاونی ها، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۸، صص ۱۰۱-۹۳.
- ۹- عبدیان، محمد ارزیابی ۱۳۸۹ سیاست مسکن اجتماعی در تامین مسکن گروه کم درآمد (نمونه: شهرستان ریاط کریم)، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- ۱۰- عبدی، محمدعلی، مهدیزادگان، سیما، کردی، فرزانه، ۱۳۹۰، شش دهه برنامه ریزی مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۲۷) مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران
- ۱۱- منخبر، عباس، ۱۳۶۲، ابعاد اجتماعی مسکن، انتشارات سازمان برنامه و بودجه تهران.
- ۱۲- مسعودی راد، ماندانا، ابراهیم زاده، عیسی، رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۴)، سنجش پایداری مسکن در سیاست های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم آباد)، مجله پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۴، صص ۴۶۵-۴۴۷.
- 13-Bourne, I. S., A1981 Gography of Housing, Prentice-Hall, New York.
- 14-Bosshaq, M. R., Afzalinia, F., Moradi, H., 2012 Measuring indicators and determining factors affecting sustainable agricultural development in rural areas- A case study of Ravansar, Iran, International Journal of AgriScience Vol. 2, NO. 6, pp 550-557 .
- 15-Balchin , P ,1996,Housing in Europe ,Routledge , London ,UK.
- 16-Cater, J. & Trevor, J.,1989 Social Geography, Routledge, London.
- 17-Cullingworth, B.1997, Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes, Routledge, Newyork.
- 18-Knapp, E., 1982 Housing Problems in the Third World: Theoretical Terms of Reference, Methodology, and Four Case Studies in Bogota, Jakarta, Nairobi and Kasama, University of Stuttgart.
- 19-Huchzermeyer, M.,2001 Housing for the poor? Negotiated housing policy in South Africa, Journal of Habitat International, Vol. 25, pp. 303-331.
- 19-Rangwala, S.C., 1998Town Planning, Charatar Publishing House, India.
- 20-Sendich, B.,2006 Planning and Urban Standard, Routledge, Newgersy.
- 21-Short, J. R.,2006 Urban Theory Acritical Assessment, Routledge, Newyork.

- 22-Vincent, I. O. & Joseph, E. O. 2001 , Housing policy in Nigeria: towards enablement of private housing development, *Journal of Habitat International*, Vol. 25, pp. 473-492.
- 23-Westaway, M. S. A 2006 longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto', *Habitat International*, vol. 30, No. 1, pp. 175-189.
- 24-Yagi, K., A 1987 Japanese Touch for Your Home, Codansha International Co.
- 25- Golubchikov. O, Badyina. A, (2012) Sustainable Housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries, UN HABITAT Nairobi.
- 26- Huang. Z, Du. X, (2015), Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China, *Habitat International*. Vol. 47: 218-230.
- 27- Lund, B. (2011). *Understanding Housing Policy*. 2nd Editio. Bristol: The Policy Press.
- 28- Malpass, P. (2008). 'Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?', *Housing Studies*, 23(1): 1-19.
- 29- Moulaert, F. (Editor) et al. (2014) *The International Handbook on Social Innovation: Collective Action, Social Learning and Transdisciplinary Research*. Cheltenham: UK Edward Elgar.
- 30- Ronald, R., & Lee, H. (2012). 'Housing policy socialization and de-commodification in South Korea', *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2): 111-131.
- 31- Seelig T, Phibbs P. (2006). Beyond the normative: low income private renters perspectives of' housing affordability and need for housing assistance. *Urban Policy and Research*. Vol. 24(1): 147- 164.